Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	20857
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 apto. 402 - Penha Circular - Rio de Janeiro - RJ CEP: 21.221-180		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	44 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou há)	Matrícula:	Não consta
	IPTU/ITR:	Não consta
	Levantamento Planialtimétrico:	Não se aplica
	Empregada na avaliação:	Não se aplica
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	Não consta
	IPTU:	64,00
	Planta/Layout:	Não fornecida
	Contrato:	Não fornecido
Área Privativa empregada na avaliação:		64,00



Observações impactantes na avaliação

A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.
O imóvel possui 01 vaga de garagem conforme consta em sua Matrícula.
Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, entretanto, consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado.
Vale destacar ainda que não foi realizada vistoria externa do imóvel, tendo em vista haver "barricada" em rua que fornece acesso ao logradouro do imóvel avaliando.
Segundo informação obtida com morador do local, logo a frente de tal barricada e ainda mais próximo do imóvel avaliando, existe movimento de tráfico de drogas.
As fotos utilizadas no presente laudo, do logradouro do imóvel avaliando, fachadas e identificação numérica, foram obtidas através do "Laudo de Renegoniação" fornecido pelo Banco, realizado por outro terceirizado em Junho/2023, além de anúncios de imóveis do condomínio.

Indício de contaminação ambiental

Não foi detectado nenhum indício de contaminação do terreno onde está localizado o imóvel avaliando.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 123.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 98.000,00	% Desc:	-20,33%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 123.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 98.000,00**	**% Desc:**	**-20,33%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	14 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	10/01/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	19/12/2025				
Nome Avaliador:	Antônio José Dias de Lemos	CREA Resp.:	45.259-D/RJ	ART nº:	

1 - Tipo de Plano	Operação
	ISOLADO

2 - Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

3 - Endereço	nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier	**410**	**apto. 402**

Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.221-180**



4 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Apartamento tipo	**Médio**	**Bom**	**25 anos**

Terreno

Area (m²)	Fração Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
Vide RGI	**1/10**	**32,00**	**Irregular**	**Declive**

Construção

	Área privativa	Área comum	Área total
Apartamento	**64,00**		**64,00**
			0,00
			0,00
		TOTAL	**64,00**

5 - AVALIAÇÃO

Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
R$ 123.000,00	**R$ 98.000,00**

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Brasplan Rio Planejamento, Administração e Participação Ltda. Antônio José Dias de Lemos CREA 45.259-D/RJ	
Data	
Rio de Janeiro, 10/01/2026	

6 - ACABAMENTOS

FACHADAS	Textura
ESQUADRIAS	Alumínio

Edificação

	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA E FECHAMENTO
SUB-SOLO	1		Concreto armado / Alvenaria
TÉRREO	1	Acesso e 02 apartamamentos	**Nº DE BLOCOS**
ANDAR TIPO	3	03 / 02 apartamentos por andar	1
COBERTURA			**Nº DE ELEVADORES / BLOCO**
			0

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina			Festa/Gin./Jogos			Sauna			Depósito indiviual		
Playground			Gerador			Guarita			Vigilância		
Churrasqueira			Quadra Esportiva			Apto. do zelador			Lavanderia		

Descrição suscinta do imóvel

Trata-se de prédio residencial multifamiliar, construído em terreno de topografia em declive, com padrão médio de acabamento, em bom estado de conservação, tendo pavimento subsolo, pavimento térreo com 02 apartamentos, 2º e 3º pavimentos com 03 apartamentos por andar, 4º pavimento com 02 apartamentos e sem elevador.

O imóvel, provavelmente, é composto de: varanda, sala, 02 quartos sociais, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregados, possuindo ainda 01 vaga de garagem.

Observações: Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
Não foi possível verificar se o imóvel encontra-se ocupado, entretanto, consta na Ficha de "Demanda de Avaliação" fornecida que o imóvel encontra-se ocupado.
Vale destacar ainda que não foi realizada vistoria externa do imóvel, tendo em vista haver "barricada" em rua que fornece acesso ao logradouro do imóvel avaliando. Segundo informação obtida com morador do local, logo a frente de tal barricada e ainda mais próximo do imóvel avaliando, existe movimento de tráfico de drogas.
As fotos utilizadas no presente laudo, do logradouro do imóvel avaliando, fachadas e identificação numérica, foram obtidas através do "Laudo de Renegoniação" fornecido pelo Banco, realizado por outro terceirizado em Junho/2023, além de anúncios de imóveis do condomínio.
O imóvel foi estimado em bom estado de conservação.
A descrição interna do prédio foi obtida através do site da Prefeitura e de informações de corretores de imobiliárias da região.
A provável descrição do imóvel foi obtida através de anúncios de imóveis com a mesma área do imóvel avaliando, localizados no mesmo prédio.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X		Águas pluviais	X		Rede de gás	X		Guias e sargetas	X
Rede de esgoto	X		Rede telefônica	X		Asfalto	X		Passeio	X
Rede elétrica	X		Iluminação pública	X		Paralelepípedo			Fossa	

ocupação principal	padrão construtivo	densidade demográfica	tráfego no trecho
residencial	médio	alto	reduzido

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental				favela	X			local turístico		
vista do mar				histórico de alagamento				ruídos		
córrego				rua de feira				outros		

9 - MEMORIA DE CÁLCULO

Áreas

Compartimento	Real Privativa.	Homog. privativa	Real comum	Homog. comum	Real Total	Homog. Total
Apartamento	64,00	64,00			64,00	64,00
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					64,00	64,00

As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo

Avaliação

Terreno	R$		x		m²	= R$	-
Construção	R$	1.927,00	x	64,00	m²	= R$	123.328,00
					Total	R$	**123.000,00**

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

	Data da vistoria	19/12/25	**NÃO**
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		X
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitalidade ?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Não foi realizada vistoria interna do imóvel.
Não consta na Matrícula a área do imóvel avaliando.
A área utilizada nos cálculos avaliatórios foi a constante no IPTU.

Laudo de avaliação de uso restrito: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros

METODOLOGIA

A melhor técnica de avaliação é a experiência do avaliador, mas há também regras científicas que o avaliador não pode esquecer. Na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível, não nos devemos ater a um único aspecto econômico da questão, convindo pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custos” e “utilidade” por inseparáveis e complementares.
Para alcançar o **VALOR DE MERCADO** será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo o **Nível de Rigor Normal.**

AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação, procederemos a homogeneização dos valores pesquisados, considerando os fatores local, amenidades, vaga, padrão e a confiabilidade da fonte de informação, discriminados abaixo:
Fator local: influência da localização do imóvel, na região em questão;
Fatoramenidades: referente a infra-estrutura da edificação e/ou conjunto, posição da unidade em relação a edificação e/ou conjunto, estado de conservação da unidade e/ou da edificação, ou ainda outras características específicas, consideradas caso a caso;
Fator vaga: número de vagas, em relação ao local, as características e ao padrão da edificação;
Fator padrão: padrão construtivo da unidade e/ou edificação;
Fator fonte: referente a amostra coletada ser oferta ou venda efetiva.

PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 apto. 402 — TIPO DE IMÓVEL: Apartamento
BAIRRO: Penha Circular — 01 vaga
CIDADE: Rio de Janeiro — IF: Padrão Médio

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R$	ÁREA (m²)	IDADE ANOS	INDICE FISCAL	FATOR FONTE	FATOR AMENIDADES	FATOR GARAG.	FATOR PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR ÁREA	IF	VL. UNIT. R$
1	M.W Corretor de Imóveis Tel.: 96992-2811 Código na imobiliária: MCAP20686	Rua Comandante Aristides Garnier nº 410 2° andar 2 quartos	1	150.000,00	64,00	25		0,90	0,96	1,0000	0,90	1,00			1.823,00
2	M.W Corretor de Imóveis Tel.: 96992-2811 Código na imobiliária: MCAP30232	Rua Comandante Aristides Garnier nº 174 apto. 101 3 quartos	0	120.000,00	70,00	45		0,95	1,10	1,0833	0,95	1,00			1.843,00
3	Brasil Brokers - Oscar Tel.: 2112-3656 Código na imobiliária: 2003339	Rua Ápia nº 27 apto. 102 2 quartos	1	230.000,00	72,00	25		0,80	0,95	1,0000	0,93	1,00			2.258,00
4	Brasil Brokers - Oscar Tel.: 2112-3656 Código na imobiliária: 1009625	Rua Castilho Daltro nº 118 apto. 202 3 quartos	1	200.000,00	79,00	15		0,90	0,98	1,0000	0,87	1,00			1.943,00
5	Remax Inside - Aline Tel.: 3795-0040 Código na imobiliária: 570391019-2	Rua Castilho Daltro nº 118 1º andar 2 quartos	1	170.000,00	79,00	15		0,95	0,96	1,0000	0,90	1,00			1.766,00

CONSIDERAÇÕES

MÉDIA	R$	1.927,00
DESV. PADRÃO	R$	196,00
LIM. SUP. (+ 20 %)	R$	2.312,00
LIM. INF. (- 20 %)	R$	1.542,00
VALOR UNITÁRIO	R$	1.927,00
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	R$	1.927,00

	VALOR	ÁREA	Idade Aparente		unitário	Valor do Imóvel	Valor de Mercado do Imóvel
	DO IMÓVEL	64,00	25 anos		1.927,00	123.328,00	123.000,00

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		**410**	**apto. 402**
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.221-180**

FOTOS DAS AMOSTRAS



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostras 4 e 5

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		**410**	**apto. 402**
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.221-180**

FOTOS DO IMÓVEL



Rua Flamínia



Rua Comandante Aristides Garnier



Identificação numérica do condomínio

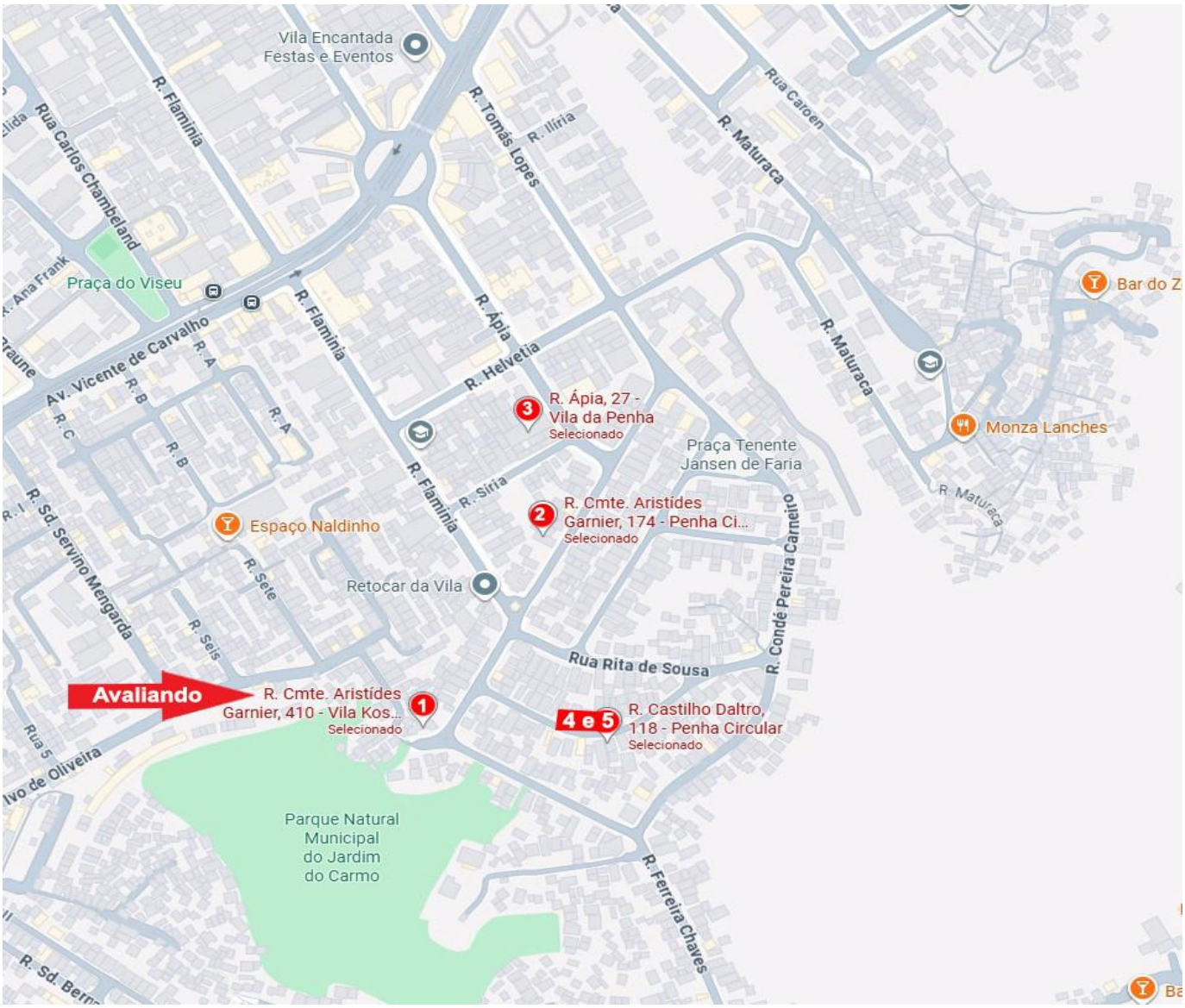


Fachada

Cliente	CPF
Banco Santander (Brasil) S.A	

Endereço		nº	Complemento
Rua Comandante Aristides Garnier		**410**	**apto. 402**
Bairro	Município	UF	CEP
Penha Circular	**Rio de Janeiro**	**RJ**	**21.221-180**

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 123.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU -	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,00%	Taxa Selic + 1 %
Manutenção/administração	0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,46%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,43%	ao mês	Custo financeiro	11,05%	ao ano
Total 1	**0,75%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,63% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 14 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 79,67% **R$ 98.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES: